



COMUNE DI TRASACCO

Provincia dell'Aquila

Piazza Mazzini - 67059 Trasacco (Aq) - C.F. 00167260660 - Tel. 0863.93121 fax 0863.931240
Web: www.comune.trasacco.aq.it mail: info@comune.trasacco.aq.it PEC commune.trasacco@pec.it

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

ORIGINALE

Numero **14**

Del **26-02-13**

Oggetto: **RECEPIMENTO LEGGE REGIONALE N. 49 DEL 15/10/2012, MODIFICATA ED INTEGRATA CON LEGGE REGIONALE N.62 DEL 18/12/2012-NORME IN MATERIA DI EDILIZIA-(PIANO CASA)-DETERMINAZIONI**

L'anno duemilatredici il giorno ventisei del mese di febbraio alle ore 15:00 si é riunito il Consiglio Comunale convocato, a norma di legge, in sessione Straordinaria in Prima convocazione in seduta Pubblica. Dei Signori Consiglieri assegnati a questo Comune e in carica :

Mario Quagliari	P
Gino Fosca	P
Guido Venditti	P
Americo Montanaro	P
Jacopo Angelini	P
Roberto SALVI	P

Damiano Ippoliti	P
Duilio Paride Blasetti	P
CAPRIOTTI FRANCESCO	A
CIOFANI FAUSTO	A
LOBENE FABRIZIO	A

ne risultano presenti n. 8 e assenti n. 3.

Assume la presidenza il Signor Duilio Paride Blasetti in qualità di PRESIDENTE DEL CONSIGLIO assistito dal Segretario Comunale, Sig. dott. Gian Luigi Zanatta.

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta, previa nomina degli scrutatori nelle persone dei Signori:

Visto, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica e contabile della proposta del presente provvedimento, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 comma 1 del TUEL del 18.08.2000 n. 267.

Il Funzionario
responsabile del servizio

Il Funzionario
del servizio ragioneria

Preso nota dell'impegno di spesa, se ne attesta la relativa copertura finanziaria, ai sensi dell'art.153 comma 5 del TUEL del 18.08.2000 n. 267.

Il Ragioniere
TOMASSETTI RICCARDO

IL CONSIGLIO COMUNALE

Esce dall'aula il consigliere Angelini: presenti n. 7 assenti n. 4 (Capriotti, Ciofani, Lobene e Angelini)

Interviene il Consigliere Montanaro il quale relaziona sulla proposta all'ordine del giorno. Conclude affermando che l'assenza della minoranza stranamente coincide con l'esame del Consiglio di atti fondamentali, quale il Piano Casa, che potrebbero effetti notevoli sulla comunità. Conclude affermando di augurarsi come queste assenze non siano prese in futuro dalla minoranza come pretesto per strumentalizzare le decisioni adottate.

PREMESSO CHE:

- con decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 convertito in legge 12 luglio 2011 n. 106, avente ad oggetto "*Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia*" il Governo "... *Al fine di incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente nonché di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, tenuto conto anche della necessità di favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili, ...*" ha demandato alle Regioni la possibilità, entro sessanta giorni, di promulgare specifiche norme finalizzate:

- a) al riconoscimento di una volumetria aggiuntiva come misura premiale rispetto a quella preesistente o già riconosciuta come incentivi dal suddetto decreto per edifici sia residenziali che produttivi e conseguenti modifiche delle sagome degli immobili necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti;
- b) alla delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse;
- c) all'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari;
- d) alle modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti.

- la Regione Abruzzo con la L.R. 15 ottobre 2012, n. 49 - "*Norme per l'attuazione dell'articolo 5 del D.L. 13 maggio 2011, n. 70 (...)convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106 (...)*" ha promulgato specifiche disposizioni finalizzate complessivamente alla promozione di interventi di razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, di promozione della riqualificazione delle aree degradate, di riqualificazione degli edifici a destinazione residenziale e produttiva prevedendo importanti forme di incentivi da sommare alle premialità stabilite nella legge statale attraverso:

- a) il riconoscimento di premialità per edifici residenziali (art. 3) e produttivi (art. 4) aggiuntive a quelle già fissate dalla legge n. 106/ 2011;
- b) la possibilità di effettuare in edifici mutamenti parziali di destinazioni d' uso in immobili verso destinazioni già presenti nello stesso o comunque compatibili con quelle esistenti;
- c) la possibilità di mutare la destinazione d'uso di interi contenitori in congruenza con le destinazioni presenti nell'intorno;

- con successiva legge n. 62 del 18 dicembre 2012, pubblicata sul BUR n. 92 in data 21.12.2012, sono state introdotte modifiche ed integrazioni alla L.R. n. 49/2012;

PRESO ATTO CHE :

- la legge regionale, nel testo modificato, attribuisce ai Comuni la facoltà di avvalersi o meno delle potenzialità di incremento delle volumetrie, articolandone l'attuazione nelle diverse zone urbanistiche e ambiti urbani in funzione delle caratteristiche edilizie, urbanistiche ed ambientali delle diverse parti del territorio comunale, potendosi anche individuare zone in cui far riferimento alle disposizioni del vigente strumento urbanistico comunale in materia di distanze, altezze e densità edilizie al posto delle disposizioni del D.M. n. 1444/68;

- risultano comunque esclusi dall'applicazione della legge regionale n. 49/2012:

- 1) gli edifici abusivi, eseguiti senza titolo abilitativo, in totale difformità oppure con variazioni essenziali secondo le definizioni di cui all'art. 32 e 33 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;
 - 2) gli edifici collocati all'interno dei centri storici o nuclei antichi come definiti dall'art. 9, co. 3, lett. O) della L.R. n. 18/1983 e quindi identificati, ai sensi dell'art. 78, L.U.R., come agglomerati aventi carattere storico, artistico e pregio ambientale, come delimitato dal vigente Strumento Urbanistico Generale;
 - 3) gli edifici e i tessuti edilizi definiti dal P.R.G. di valore storico, culturale ed architettonico riconosciuti di pregio per il loro valore architettonico, tipologico e culturale;
 - 4) gli edifici in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta, in aree inedificabili classificate di pericolosità geologica o idraulica dal PSDA, PAI e Piani di Bacino;
 - 5) i beni ricadenti in zona «A» del Piano Paesistico Regionale;
 - 6) gli edifici dichiarati di interesse storico ai sensi della parte II del Codice dei Beni Culturali, D.Lgs. n. 42/2004;
- devono ritenersi parimenti escluse tutte le zone di P.R.G. ove è vietata qualsiasi forma di edificabilità;

CONSIDERATO CHE:

l'opportunità offerta dal recepimento della LR n. 49/2012 del testo in vigore è positiva sia per la riqualificazione di ambiti urbani degradati che per la valorizzazione del patrimonio edilizio, il suo adeguamento alle destinazioni urbanistiche del contesto e l'incentivo alla attività edilizia, entro limiti ed esclusioni sopra riportate e previa un'accorta verifica dei possibili impatti sull'ambiente urbano nonché una ricognizione sulle situazioni che debbano essere ricondotte alla categoria dei centri storici o nuclei antichi come definiti dall'art. 9, co. 3, lett. o) della L.R. n. 18/1983, è pertanto da escludersi dall'applicazione di premialità ed incentivi fissate dalla legge;

RITENUTO OPPORTUNO:

di avvalersi delle opportunità promosse dalla L.R. n. 49/2012 del testo in vigore attraverso un recepimento della stessa conforme alle disposizioni di legge e specificatamente alle esclusioni riportate nel comma 8 dell'art. 2 della legge specificando che per "*centri storici o nuclei antichi come definiti dall'art. 9, co. 3, lett. o) della L.R. n. 18/1983*" devono intendersi le zone A1 e A2 Centro Storico così come riportati nelle tavole del P.R.G.(vedi all. "A");

RITENUTO ALTRESI' OPPORTUNO RECEPIRE le proposte di puntualizzazione formulate dal Servizio Tecnico Comunale come segue:

1) ART. 2 LR 49/2012 E SMI

a-ART. 2 –PUNTO 2-(volumetria esistente) *“Il Volume è quello del manufatto edilizio che emerge dalla linea di sistemazione esterna del terreno secondo lo stato dei luoghi, calcolato moltiplicando la superficie d’ingombro del fabbricato per l’altezza, misurata all’intradosso dell’ultimo solaio piano in caso di sottotetti non accessibili o coperture piane, e all’intradosso della falda del tetto nel caso di sottotetti accessibili.”*

b-ART.2- PUNTO 3-(Perizia Asseverata) *“Per perizia asseverata si intende una relazione a firma del tecnico progettista supportata da idonea documentazione comprovante la legittimità urbanistica dell’immobile oggetto di intervento.”*

c-ART.2 – PUNTO 4 – (Edifici esistenti) *“Per “edifici esistenti” si devono intendere gli immobili per i quali, alla data del 12/07/2011, sia stata acquisita al protocollo del Comune la dichiarazione di fine lavori. In mancanza potrà essere presentata una dichiarazione asseverata del Direttore lavori o di altro tecnico abilitato, attestante la data di fine lavori.”*

d -ART. 2 – PUNTO 5 – (Deroghe) *“Non sono derogabili le altezze massime d’intervento, le stesse dovranno rispettare i limiti di P.R.G., e deve essere garantita la distanza minima di 10 mt. tra pareti finestrate e prospicienti dei fabbricati, così come riportato al comma 2 dell’art. 9 del DM n. 1444/68; qualora la distanza dal confine privato fosse inferiore alle distanze minime consentite dallo Strumento Urbanistico Vigente, è d’obbligo acquisire il consenso scritto tra le parti confinanti che garantisca altrimenti il rispetto della distanza minima tra gli edifici (risultante da apposito atto d’obbligo, regolarmente registrato e notificato alla Amministrazione Comunale).*

e-ART. 2 – PUNTO 7 – (costo di acquisizione delle aree equivalenti) *“qualora non sia determinabile il costo di acquisizione delle aree equivalenti attraverso i valori riportati dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare, il relativo valore di mercato dovrà essere asseverato dal progettista in sede di presentazione del progetto di ristrutturazione a mezzo di specificata perizia estimativa giurata.”*

2) ART. 3 LR 49/2012 E SMI

a- ART. 3 - PUNTO 4 - *“Il numero delle unità immobiliari originariamente esistenti può essere aumentato, previo reperimento, nella misura prevista dagli strumenti di pianificazione comunale, di spazi per i parcheggi legati alle unità immobiliari con vincolo pertinenziale risultante da atto pubblico registrato e posti ad una distanza non superiore a 200 metri“ (entro il raggio pedonale di mt. 200).”*

b- ART. 3 - PUNTO 5 (Parcheggi Pertinenziali) *“In ogni caso, gli spazi per parcheggi pertinenziali (privati) sono reperiti nella misura minima di 1mq./10mc. Qualora nelle sole zone B non vi sia la possibilità di reperire spazi da destinare a parcheggi privati nella misura di 1mq./10 mc., per la porzione di volume da realizzare, il proponente potrà monetizzare gli standards richiesti nella misura di € 30.00/mq, il cui pagamento dovrà avvenire prima del rilascio del Permesso di Costruire.*

La monetizzazione sostitutiva, in tutto o in parte, sarà consentita soltanto nel caso in cui sia effettivamente impossibile reperire spazi da destinare a standards nell’area di intervento e solo per la quota impraticabile.”

- Esempio esplicativo 1

Monetizzazione standard PARCHEGGI PERTINENZIALI (privati):

Volumetria in ampliamento di progetto ai sensi della Legge in oggetto : 200 mc

Superficie standard = 200mc/10mq = 20 mq

*Monetizzazione standards = 20 mq * 30, 00 €/mq = 600,00 €*

*- Al fine di determinare la monetizzazione delle aree a standards (pubblici), considerato che lo standard previsto nel D.M. 1444/68 è pari a 18 mq/ab e tenuto conto che ad ogni abitante corrisponde una volumetria di 100 mc residenziale la superficie totale da monetizzare sarà pari al volume di nuova realizzazione (mc) / 100 (mc/ab) * 18 (mq/ab).*

Il valore dell'area da monetizzare sarà pari a € 40,00/mq. Il pagamento dovrà avvenire prima del rilascio del permesso di costruire.

- Esempio esplicativo 2

Monetizzazione standard PARCHEGGI PUBBLICI:

Volumetria in ampliamento di progetto ai sensi della Legge in oggetto : 200 mc

Calcolo abitanti equivalenti = 200 mc : 100 mc/ab = 2 ab

*Superficie standard = 2 ab * 18 mq/ab = 36 mq*

*Monetizzazione standards = 36 mq * 40, 00 €/mq = 1.440,00 €*

3) ART. 4 LR 49/2012 E SMI

a-ART. 4 - PUNTO 1-(Superficie utile lorda esistente) *“Per superficie utile lorda si intende tutta la superficie utile all'attività, compresi gli spazi accessori (magazzini, locali tecnici, laboratori) sono esclusi i porticati aperti, piazzali, verande ecc.. La superficie utile lorda è la superficie d'ingombro del fabbricato, qualora ci fossero muri a confine con altre proprietà va considerata la linea di mezzzeria del muro.”*

b-ART.4 – PUNTO 7 (Parcheggi perinenziali –privati-) *“In ogni caso, gli spazi per parcheggi pertinenziali (privati) sono reperiti nella misura minima, prevista dalla normativa vigente in materia, per la specifica destinazione. Qualora nelle sole zone B non vi sia la possibilità di reperire spazi da destinare a parcheggi privati nella misura di 1mq./10mc., riferito al volume lordo della parte commerciale da realizzare, il proponente potrà monetizzare gli standards richiesti nella misura di €40.00/mq. Il pagamento dovrà avvenire prima del rilascio del Permesso di Costruire”.*

Esempio esplicativo 1

Monetizzazione standard PARCHEGGI PERTINENZIALI (privati):

Volumetria in ampliamento di progetto ai sensi della Legge in oggetto : 200 mc

Superficie standard = 1mq./10mc. = 200mc/10mq = 20 mq

*Monetizzazione standards = 20 mq * 40, 00 €/mq = 800,00 €*

la monetizzazione sostitutiva, in tutto o in parte, sarà consentita soltanto nel caso in cui sia effettivamente impossibile reperire spazi da destinare a standards nell'area di intervento e solo per la quota impraticabile.

- Al fine di determinare la monetizzazione delle aree a standards , (parcheggio pubblico), considerato che lo standard previsto all' art. 5 comma 2 del D.M. 1444/68 è pari a 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda, la superficie totale da monetizzare sarà pari alla superficie lorda (con l'esclusione delle superfici accessorie) di nuova realizzazione moltiplicata per 0.8

Il valore dell'area da monetizzare è pari a € 40,00/ mq e il pagamento dovrà avvenire prima del rilascio del Permesso di Costruire.

Esempio esplicativo 2

Monetizzazione standard PARCHEGGI PUBBLICI:

Superficie in ampliamento di progetto ai sensi della Legge in oggetto : 50 mq

Superficie standard = 50 * 0.8 = 40 mq

Monetizzazione standards = 40mq * 40, 00 €/mq = 1.600,00 €

4) ART. 5 LR 49/2012 E SMI

a-ART. 5 - PUNTO 5/b-(destinazioni produttive quali: industriali, artigianali, direzionale e servizi, integrabili con: commerciali di vicinato, ricettività alberghiera ed extra - alberghiera, cultura e comunicazione;) “Sono ammessi i cambi di destinazione d’uso in residenziale, commerciali, esercizi pubblici, strutture sportive e ricreative, ricettività alberghiera ed extra - alberghiera, cultura e comunicazione, e di quei contenitori produttivi, artigianali e industriali che, per ragioni di mercato, non vengono più utilizzati in funzione della loro destinazione originaria”.

b-ART. 5 - PUNTO 5/c-(destinazioni turistico-ricettive, alberghi, pensioni, integrabili con: ricettività alberghiera ed extra alberghiera, residenze o alloggi turistici anche ad uso privato, stabile o stagionale, residenze per il personale addetto, residenze per anziani (RSA, RA, case di riposo, ecc..)-

- “il piano terra non potrà essere destinato a civile abitazione, ma potrà essere destinato alle seguenti attività: accessori alla residenza con prevalenza garage fino a verifica dello standard. La parte restante potrà essere destinata a cantine, accessori, commerciale e servizi.
- dovranno essere individuati almeno 2 posti auto di mq. 18.00 cadauno, esclusi percorsi carrabili, per ogni singolo alloggio, da individuare negli elaborati di progetto che dovranno essere collegati con vincolo pertinenziale risultante da atto pubblico registrato, prima del ritiro del Permesso di Costruire.”

c- ART. 5 – (Puntualizzazioni) “In tutti i casi precedenti di cambio di destinazione d’uso parziale e/o integrale, fermo restando quanto stabilito al punto c) dell’art. 5, dovranno essere reperite le aree da destinare a standards; la monetizzazione sostitutiva, sarà consentita soltanto nel caso in cui sia effettivamente impossibile reperire tali spazi nell’area di intervento e in questi casi la monetizzazione sarà calcolata secondo i criteri stabiliti nei precedenti articoli 3 e 4.”

Vista la Legge 12 luglio 2011, n. 106 di conversione del D. Lgs. 13 maggio 2011, n. 70;

Vista la L.R.15 ottobre 2012 n. 49 nel testo in vigore;

Visto il D. Lgs.18 agosto 2000 n.267;

Visto il vigente Statuto Comunale;

Visto il Vigente Strumento Urbanistico Generale ed il vigente Regolamento edilizio Comunale,

Acquisito il parere favorevole di regolarità tecnica espresso dal responsabile del servizio

Con voti unanimi e favorevoli dei presenti

DELIBERA

1) DI PRENDERE ATTO delle PREMIALITÀ stabilite dalla L.R. 15 ottobre 2012, n. 49 e s.m.i., nella misura del 20% del volume edificabile esistente alla data di entrata in vigore della legge, per perseguire la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente con destinazione residenziale, da utilizzare per tutti gli edifici situati nel territorio comunale, con l’eccezione di quelli ricadenti nelle zone espressamente escluse e indicate nelle premesse della presente deliberazione;

2) DI AVVALERSI degli INCENTIVI previsti dalla L.R. 15 ottobre 2012, n. 49 e smi consentendo la possibilità di ulteriori aumenti di volumetria per la riqualificazione degli edifici residenziali, come stabilito dall'art. 3, comma 2 e 4, con l'eccezione di quelli ricompresi nelle zone espressamente escluse da attuare secondo le seguenti disposizioni:

- a) gli incentivi sono ammessi per la ristrutturazione di edifici ricompresi nelle zone classificate "A3-NUOVO CENTRO STORICO" dal vigente Strumento Urbanistico Generale, ad eccezione di quelli ricompresi nelle zone classificate "A1 - CENTRO STORICO DI ANTICA ORIGINE" e "A2-CENTRO STORICO DI ORIGINE RECENTE" dal vigente Strumento Urbanistico Generale, nel rispetto delle distanze ed altezze massime stabilite dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, nel limite di una densità edilizia non superiore a 5.00 mc./mq.;
- b) gli incentivi sono ammessi per la ristrutturazione di edifici ricompresi nelle zone classificate "B" e "C5", dal vigente Strumento Urbanistico Generale e soggette ad intervento urbanistico diretto, a condizione che siano sempre rispettate le distanze ed altezze massime stabilite dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, nel limite di una densità edilizia non superiore a 5.00 mc./mq.;
- c) gli incentivi possono essere utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti dalla normativa regionale, per quanto non in contrasto con il D.M. 2 aprile 1968 n. 1444;
- d) ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 49/2012, nel testo in vigore, è derogabile la sagoma eventualmente fissata dagli strumenti attuativi o dalle N.T.A. del P.R.G.;
- e) nelle zone agricole è comunque inderogabile l'indice di fabbricabilità fondiaria di 0.03 mc./mq.;

3) DI PRENDERE ATTO della PREMIALITÀ stabilita in favore degli interventi di ristrutturazione,

ampliamento o di demolizione e/o ricostruzione di immobili ad uso non residenziale, consistente nella possibilità di realizzare una superficie supplementare nella misura del 10 per cento della superficie utile lorda esistente al momento dell'entrata in vigore della Legge Regionale n. 49/2012, laddove il proprietario reperisca gli standard necessari per l'ampliamento, ovvero provveda alla monetizzazione degli standard richiesti con le modalità previste al comma 2 dell'art. 4 della medesima Legge Regionale n. 49/2012 nel testo vigente;

4) DI AVVALERSI, per gli edifici di cui al punto 3), degli incentivi previsti dall'art. 4, commi 2, 4 e 5 della L.R. 15 ottobre 2012, n. 49 nel testo in vigore, da attuare, ad eccezione degli edifici ricompresi nelle zone espressamente escluse, in conformità agli strumenti regolamentari comunali, a condizione che vengano reperiti o integrati gli spazi per le urbanizzazioni secondarie anche attraverso la monetizzazione sostitutiva secondo i criteri di seguito riportati;

5) DI STABILIRE che gli standard urbanistici dovranno essere reperiti nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- a) per le attività residenziali dovranno essere sempre rinvenuti nel rispetto dei limiti quantitativi di cui al D.M. 1444/1968;
- b) per le attività non residenziali dovranno essere rinvenuti nel rispetto dei limiti di cui all'art. 5 del D.M. 1444/1968, senza riduzioni;
- c) la monetizzazione sostitutiva, in tutto o in parte, delle aree per le urbanizzazioni secondarie sarà consentita soltanto nel caso in cui sia effettivamente impossibile reperire detti spazi nell'area di intervento e solo per la quota impraticabile;
- d) qualora non sia determinabile il costo di acquisizione delle aree equivalenti attraverso i valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, il relativo valore di mercato dovrà essere asseverato dal progettista in sede di presentazione del progetto di ristrutturazione a mezzo di specifica perizia estimativa;

e) l'inizio dei lavori delle opere oggetto di permesso a costruire é subordinato alla effettiva cessione delle aree per le urbanizzazioni secondarie e/o al pagamento delle indennità relative alla monetizzazione sostitutiva. Per gli interventi soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Lavori o Denuncia di Inizio Attività sostitutiva al Permesso di Costruire, la cessione delle aree e/o il pagamento delle indennità deve avvenire prima della segnalazione o denuncia medesima;

6) DI PRENDERE ATTO delle ammissibilità di cui all'art. 5 della L.R. n. 49/2012 nel testo vigente, finalizzate al mutamento di destinazioni d'uso tra loro compatibili o complementari stabilendo comunque i seguenti criteri:

a) in riferimento alle ammissibilità di cui alla parte seconda del comma 2 per “ ... *intorno dell'ambito* ...” si intendono gli isolati posti in adiacenza dell'area di intervento e da essa divisi da spazi pubblici o di uso pubblico. In tal caso il mutamento di destinazione d'uso potrà avvenire soltanto in uniformità con la destinazione prevalente nell'intero ambito come sopra definito. Per isolati si intendono gli ambiti edificati ricompresi all'interno di viabilità pubbliche o di spazi pubblici;

b) per gli edifici posti all'interno di piani attuativi vigenti, sia di iniziativa pubblica che privata, per “... *intorno dell'ambito* ...” si intende esclusivamente il comparto attuativo e non gli edifici o gli isolati posti al di fuori di esso. In tal caso il mutamento d'uso potrà avvenire soltanto in uniformità con la destinazione prevalente nell'intero ambito come sopra definito;

c) per i mutamenti di destinazione d'uso inerenti porzioni di condomini è prescritto il parere favorevole dell'assemblea del condominio;

d) per gli effetti del combinato disposto del richiamato art. 5, co. 1 e dell'art. 5, co. 13, lett. a), della legge 12 luglio 2011 n. 106 i mutamenti di destinazione d'uso di cui ai punti che precedono sono assentibili a mezzo di Permesso a Costruire in deroga, con le procedure dell'art. 14 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.;

e) l'individuazione delle classi di complementarietà di cui al quinto comma dell'art. 5 della Legge Regionale n. 49 cit., al cui interno sono ricomprese destinazioni d'uso che sono dichiarate tra loro fungibili, esclude la necessità dell'applicazione delle procedure di deroga ex art. 14 D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., in quanto priva il Comune di discrezionalità. Resta ferma la necessità di adeguamento degli standard urbanistici tipici delle singole destinazioni indicate dal D.M. 1444/1968;

7) DI PRENDERE ATTO di eventuali edifici esistenti all'interno di zone individuate dal vigente P.R.G. a servizi pubblici o per le quali siano decaduti i vincoli urbanistici ai sensi dell'art. 2 della legge n. 1187 del 1968 sono assimilati a quelli esistenti in zona agricola, ai sensi dell'art. 89 L.R. 12 aprile 1983 n. 18 nel testo in vigore. Per gli stessi e per gli edifici ricadenti in zona agricola é ammesso il mutamento di destinazione d'uso nei limiti dell'art. 5, commi 3 e 5, L.R. n. 49/2012 nel testo in vigore;

8) DI RECEPIRE ED APPROVARE le proposte di puntualizzazione formulate dal Servizio Tecnico Comunale come di seguito trascritte:

1) ART. 2 LR 49/2012 E SMI

a-ART. 2 –PUNTO 2-(volumetria esistente) “*Il Volume è quello del manufatto edilizio che emerge dalla linea di sistemazione esterna del terreno secondo lo stato dei luoghi, calcolato moltiplicando la superficie d'ingombro del fabbricato per l'altezza, misurata all'intradosso dell'ultimo solaio piano in caso di sottotetti non accessibili o coperture piane, e all'intradosso della falda del tetto nel caso di sottotetti accessibili.*”

b-ART.2- PUNTO 3-(Perizia Asseverata) “Per perizia asseverata si intende una relazione a firma del tecnico progettista supportata da idonea documentazione comprovante la legittimità urbanistica dell’immobile oggetto di intervento.”

c-ART.2 – PUNTO 4 – (Edifici esistenti) “Per “edifici esistenti” si devono intendere gli immobili per i quali, alla data del 12/07/2011, sia stata acquisita al protocollo del Comune la dichiarazione di fine lavori. In mancanza potrà essere presentata una dichiarazione asseverata del Direttore lavori o di altro tecnico abilitato, attestante la data di fine lavori.”

d -ART. 2 – PUNTO 5 – (Deroghe) “Non sono derogabili le altezze massime d’intervento, le stesse dovranno rispettare i limiti di P.R.G., e deve essere garantita la distanza minima di 10 mt. tra pareti finestrate e prospicienti dei fabbricati, così come riportato al comma 2 dell’art. 9 del DM n. 1444/68; qualora la distanza dal confine privato fosse inferiore alle distanze minime consentite dallo Strumento Urbanistico Vigente, è d’obbligo acquisire il consenso scritto tra le parti confinanti che garantisca altrimenti il rispetto della distanza minima tra gli edifici (risultante da apposito atto d’obbligo, regolarmente registrato e notificato alla Amministrazione Comunale).

e-ART. 2 – PUNTO 7 – (costo di acquisizione delle aree equivalenti) “qualora non sia determinabile il costo di acquisizione delle aree equivalenti attraverso i valori riportati dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare, il relativo valore di mercato dovrà essere asseverato dal progettista in sede di presentazione del progetto di ristrutturazione a mezzo di specificata perizia estimativa giurata.”

2) ART. 3 LR 49/2012 E SMI

a- ART. 3 - PUNTO 4 - “Il numero delle unità immobiliari originariamente esistenti può essere aumentato, previo reperimento, nella misura prevista dagli strumenti di pianificazione comunale, di spazi per i parcheggi legati alle unità immobiliari con vincolo pertinenziale risultante da atto pubblico registrato e posti ad una distanza non superiore a 200 metri“ (entro il raggio pedonale di mt. 200).”

b- ART. 3 - PUNTO 5 (Parcheggi Pertinenziali) “In ogni caso, gli spazi per parcheggi pertinenziali (privati) sono reperiti nella misura minima di 1mq./10mc. Qualora nelle sole zone B non vi sia la possibilità di reperire spazi da destinare a parcheggi privati nella misura di 1mq./10 mc., per la porzione di volume da realizzare, il proponente potrà monetizzare gli standards richiesti nella misura di € 30.00/mq, il cui pagamento dovrà avvenire prima del rilascio del Permesso di Costruire.

La monetizzazione sostitutiva, in tutto o in parte, sarà consentita soltanto nel caso in cui sia effettivamente impossibile reperire spazi da destinare a standards nell’area di intervento e solo per la quota impraticabile.”

- Esempio esplicativo 1

Monetizzazione standard PARCHEGGI PERTINENZIALI (privati):

Volumetria in ampliamento di progetto ai sensi della Legge in oggetto : 200 mc

Superficie standard = 200mc/10mq = 20 mq

Monetizzazione standards = 20 mq * 30, 00 €/mq = 600,00 €

- Al fine di determinare la monetizzazione delle aree a standards (pubblici), considerato che lo standard previsto nel D.M. 1444/68 è pari a 18 mq/ab e tenuto conto che ad ogni abitante corrisponde una volumetria di 100 mc residenziale la superficie totale da monetizzare sarà pari al volume di nuova realizzazione (mc) / 100 (mc/ab) * 18 (mq/ab).

Il valore dell'area da monetizzare sarà pari a € 40,00/mq. Il pagamento dovrà avvenire prima del rilascio del permesso di costruire.

- Esempio esplicativo 2

Monetizzazione standard PARCHEGGI PUBBLICI:

Volumetria in ampliamento di progetto ai sensi della Legge in oggetto : 200 mc

Calcolo abitanti equivalenti = $200 \text{ mc} : 100 \text{ mc/ab} = 2 \text{ ab}$

Superficie standard = $2 \text{ ab} * 18 \text{ mq/ab} = 36 \text{ mq}$

Monetizzazione standards = $36 \text{ mq} * 40,00 \text{ €/mq} = 1.440,00 \text{ €}$

3) ART. 4 LR 49/2012 E SMI

a-ART. 4 - PUNTO 1-(Superficie utile lorda esistente) “Per superficie utile lorda si intende tutta la superficie utile all'attività, compresi gli spazi accessori (magazzini, locali tecnici, laboratori) sono esclusi i porticati aperti, piazzali, verande ecc.. La superficie utile lorda è la superficie d'ingombro del fabbricato, qualora ci fossero muri a confine con altre proprietà va considerata la linea di mezzzeria del muro.”

b-ART.4 – PUNTO 7 (Parcheggi perinenziali –privati-) “In ogni caso, gli spazi per parcheggi pertinenziali (privati) sono reperiti nella misura minima, prevista dalla normativa vigente in materia, per la specifica destinazione. Qualora nelle sole zone B non vi sia la possibilità di reperire spazi da destinare a parcheggi privati nella misura di 1mq./10mc., riferito al volume lordo della parte commerciale da realizzare, il proponente potrà monetizzare gli standards richiesti nella misura di € 40.00/mq. Il pagamento dovrà avvenire prima del rilascio del Permesso di Costruire”.

Esempio esplicativo 1

Monetizzazione standard PARCHEGGI PERTINENZIALI (privati):

Volumetria in ampliamento di progetto ai sensi della Legge in oggetto : 200 mc

Superficie standard = $1 \text{ mq./}10 \text{ mc.} = 200 \text{ mc}/10 \text{ mq} = 20 \text{ mq}$

Monetizzazione standards = $20 \text{ mq} * 40,00 \text{ €/mq} = 800,00 \text{ €}$

la monetizzazione sostitutiva, in tutto o in parte, sarà consentita soltanto nel caso in cui sia effettivamente impossibile reperire spazi da destinare a standards nell'area di intervento e solo per la quota impraticabile.

- Al fine di determinare la monetizzazione delle aree a standards , (parcheggio pubblico), considerato che lo standard previsto all' art. 5 comma 2 del D.M. 1444/68 è pari a 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda, la superficie totale da monetizzare sarà pari alla superficie lorda (con l'esclusione delle superfici accessorie) di nuova realizzazione moltiplicata per 0.8

Il valore dell'area da monetizzare è pari a € 40,00/ mq e il pagamento dovrà avvenire prima del rilascio del Permesso di Costruire.

Esempio esplicativo 2

Monetizzazione standard PARCHEGGI PUBBLICI:

Superficie in ampliamento di progetto ai sensi della Legge in oggetto : 50 mq

Superficie standard = $50 * 0.8 = 40 \text{ mq}$

Monetizzazione standards = $40 \text{ mq} * 40,00 \text{ €/mq} = 1.600,00 \text{ €}$

4) ART. 5 LR 49/2012 E SMI

a-ART. 5 - PUNTO 5/b-(destinazioni produttive quali: industriali, artigianali, direzionale e servizi, integrabili con: commerciali di vicinato, ricettività alberghiera ed extra - alberghiera,

cultura e comunicazione:) “Sono ammessi i cambi di destinazione d’uso in residenziale, commerciali, esercizi pubblici, strutture sportive e ricreative, ricettività alberghiera ed extra - alberghiera, cultura e comunicazione, e di quei contenitori produttivi, artigianali e industriali che, per ragioni di mercato, non vengono più utilizzati in funzione della loro destinazione originaria”.

b-ART. 5 - PUNTO 5/c-(destinazioni turistico-ricettive, alberghi, pensioni, integrabili con: ricettività alberghiera ed extra alberghiera, residenze o alloggi turistici anche ad uso privato, stabile o stagionale, residenze per il personale addetto, residenze per anziani (RSA, RA, case di riposo, ecc..)-

- “il piano terra non potrà essere destinato a civile abitazione, ma potrà essere destinato alle seguenti attività: accessori alla residenza con prevalenza garage fino a verifica dello standard. La parte restante potrà essere destinata a cantine, accessori, commerciale e servizi.
- dovranno essere individuati almeno 2 posti auto di mq. 18.00 cadauno, esclusi percorsi carrabili, per ogni singolo alloggio, da individuare negli elaborati di progetto che dovranno essere collegati con vincolo pertinenziale risultante da atto pubblico registrato, prima del ritiro del Permesso di Costruire.”

c- ART. 5 – (Puntualizzazioni) “In tutti i casi precedenti di cambio di destinazione d’uso parziale e/o integrale, fermo restando quanto stabilito al punto c) dell’art. 5, dovranno essere reperite le aree da destinare a standards; la monetizzazione sostitutiva, sarà consentita soltanto nel caso in cui sia effettivamente impossibile reperire tali spazi nell’area di intervento e in questi casi la monetizzazione sarà calcolata secondo i criteri stabiliti nei precedenti articoli 3 e 4.”

IL CONSIGLIO COMUNALE

Successivamente, con separata ed unanime votazione dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile art. 134 comma 4 del TUEL.-

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
Dott. Duilio Paride Blasetti

Il Segretario Comunale
dott. Gian Luigi Zanatta

Prot. 1888

Li 01.03.2013

Il sottoscritto Segretario Comunale, certifica che la presente delibera è stata pubblicata sul sito istituzionale del Comune in data odierna per rimanervi per quindici giorni consecutivi (Art.32, comma 1, della Legge 18 giugno 2009, n. 69);

Il Segretario Comunale
dott.Gian Luigi Zanatta

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Segretario Comunale,
visti gli atti di ufficio, attesta che la presente deliberazione, è divenuta esecutiva il giorno 26-02-2013;
[] in quanto immediatamente eseguibile (art. 134 quarto comma TUEL);
[] decorsi dieci giorni dalla pubblicazione (art. 134 terzo comma TUEL)-

Dalla Residenza Comunale, li 01-03-13

il Segretario Comunale
